799/08

Den 23. juni 2008 blev i sag nr. 72.841:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Privatsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for fugtindtrængning i en bagmur samt i en indvendig skillevæg.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke afviger væsentligt fra andre ejendomme af samme alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1939, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/3 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/9 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	Beboelse		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1. Udvendigt terrænfald	K1	Terrænet er over de nederste mursten ved hjørnet mod vest og syd. Note; Det kan i uheldige tilfælde give fugt i murværket. Normalt er terrænet ca. 20 cm under den nederste murstensrække.
…			
	2.0 Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Væggene, især mod vest og syd skaller lidt i

overfladen som følge af en langsom opfugtning/gennemsivning af vand.
Note: Problemet kan, hvis det ønskes, fjernes ved en dræning omkring kælderen."

Klageren anmeldte ultimo februar 2007 fugtproblemerne til selskabet, hvorefter bygningskonsulent O.B.A. den 27/2 2007 besigtigede forholdet. Bygningskonsulent O.B.A. anførte herefter i intern skaderapport af 29/3 2007:

"**Konstatering:**
Det kunne konstateres, at der var trængt fugt op i bagmuren samt i indv. skillevægge i stuen. Skadelidte har haft sin murer ude for at se om der var pap i murværket og det var der.

Tilstandsrapporten/købsaftalen:
I tilstandsrapporten står der vedr. kælderen: vægge mod vest og syd skaller som følge af langsom opfugtning/gennemsivning af vand. Hvis problem skal løses skal der etableres dræn omkring kælder.

Kan der gøres regres overfor bygningssagkyndig eller sælger?
nej

Konklusion:
Det problem der er skrevet i tilstandsrapporten vedr. kælderen er nøjagtig det samme problem der er i den del af huset hvor der ikke er kælder (i stuen). Da terrænet bagved huset skråner ned mod huset vil regnvand i jorden løbe ind under huset og derved vil terrrændæk m.v. blive opfugtet og det vil så brede sig til bunden af bagmur og skillevægge i stuen.
Skadelidtes egen murer har samme mening om problemet.
Det kan delvis løses ved at der etableres dræn udenfor huset, men p.g.a. terrænets fald mod huset kan det være svært helt at fjerne fugten, da drænet formentlig også skulle være inde under huset.

Erstatning:
Ingen. Der er jo ikke tale om nogen fejlkonstruktion eller andet i forhold til den tid huset er opført på."

Selskabet anførte i skrivelse af 9/5 2007 til klageren:

"Det fremgår af konsulentens rapport, at det kunne konstateres, at der er trængt fugt op i bagmur samt i indvendig skillevæg i stue.

Din murer har konstateret at der er pap i murværket.

I tilstandsrapporten er der følgende bemærkning om kælderen: 'Vægge mod vest og syd skaller som følge af langsom opfugtning/gennemsivning af vand. Hvis problem skal løses, skal der etableres dræn omkring kælder.'

Det er konsulentens opfattelse, at det problem der er beskrevet i tilstandsrapporten vedrørende kælderen, er nøjagtig det samme problem for den del af huset hvor der ikke er kælder (i stuen). Da terrænet bagved huset skråner ned mod huset, vil regnvand i jorden løbe ind under huset og derved vil terrændæk m.v. blive opfugtet. Fugten vil så brede sig til bunden af bagmur og skillevægge i stuen.

Der kunne ikke konstateres nogen fejlkonstruktion eller andre fejl ved huset i forhold til ejendommens alder og byggemåde.

På baggrund af ovennævnte, er der således ikke tale om en dækningsberettiget skade, idet der ikke er konstateret nogen fejl/mangler eller skade i øvrigt. Se venligst forsikringsbetingelsernes punkt 5 a, hvoraf det fremgår hvilke skader der er dækket - og hvad der forstås ved skade."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 8/8 2007 til selskabet:

"Jeg henviser til Deres brev af 9. maj d.å., hvori De meddeler min klient, at den anmeldte skade ikke er dækningsberettiget. Hertil har jeg følgende bemærkninger:

Det bemærkes, at De ikke har citeret korrekt fra tilstandsrapporten, når De i Deres brevs afsnit 4 anfører '*vægge mod vest og syd skaller som følge af langsom opfugtning/gennemsivning af vand. Hvis problemet skal løses, skal der etableres dræn omkring kælder*'.

Det fremgår derimod af tilstandsrapportens side 6, punkt 2, at '*væggene, især mod vest og syd skaller lidt i overfladen som følge af en langsom opfugtning/gennemsivning af vand. Note: Problemet kan, hvis det ønskes, fjernes ved en dræning omkring kælderen'*.

Min klient har anmeldt fugtskade i ydervægge og skillevægge i denne stue.

I Deres brev af 9. maj d.å. henviser De til 'konsulentens rapport', hvori det er konstateret, at der er trængt fugt op i bagmur samt indvendig skillevæg i stuen. Jeg beder Dem venligst om at fremsende en kopi af rapporten til mig.

Om forholdet er i tilstandsrapportens punkt 3 'yder- og indervægge' intet anført om fugt i ydervægge og skillevægge i stuen.

Det pågældende problem er således ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Deres konsulent har konkluderet, at den mest sandsynlige årsag til opfugtningen i væggene er opsivet grundfugt.

Før jeg vurderer, om jeg er enig i Deres bemærkning om, at ovennævnte ikke er en dækningsberettiget skade, beder jeg Dem som nævnt fremsende konsulentens rapport og den korrespondance, som De har haft med min klients murer.

Vedrørende skadesnr. …389 har De ved brev af 9. august 2006 afvist at erstatte min klients skade i forbindelse med vand i kælderen.

Tilstandsrapporten nævner alene med karakteren K1, at der er opfugtning/gennemsivning af vand på kældervægge. Forholdet er således klart forkert beskrevet. Det anmeldte forhold vedrører nemlig ikke i realiteten det i tilstandsrapporten omtalte, men derimod en massiv vandindtrængen fra kælderydervægge. Ved kraftige regnskyl står der blankt vand på den overvejende del af hele kældergulvet. Forholdet er således enten ikke beskrevet i tilstandsrapporten, eller også er der tale om, at forholdet er klart forkert beskrevet.

Det ses ikke, at Deres konsulent skulle have klarlagt årsagen til, hvorfor kælderen nærmest står under vand ved kraftige regnskyl.

Endelig er det min opfattelse, at der er tale om en skade/skadesrisiko i ejerskifteforsikringsforstand. Dækning under forsikringen kan ikke afvises med henvisning til datidens byggemåde. Jeg lægger vægt på, at det heller ikke for så vidt angår kældre, opført i 1939 var sædvanligt forekommende, at der trængte vand ind i kælderen i så store mængder, at der stod blankt vand på gulvet.

Jeg skal derfor fastholde min klients krav om, at ejerskifteforsikringen skal yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 5/9 2007 til klagerens advokat:

"Jeg må give dig ret i, at jeg ikke har citeret tilstandsrapporten ordret. Imidlertid har det ikke nogen betydning for de anmeldte skader. Noten belyser blot, at hvis man ønsker at fjerne problemet med fugt/vandindtrængning - så skal der etableres dræn.

Konsulentrapporten er et internt dokument, som vi almindeligvis ikke sender ud af huset - men jeg vedlægger den efter dit ønske i denne sag.

Der eksisterer ingen korrespondance mellem forsikringstagers murer og Privatsikring - konsulenten har haft telefonisk kontakt med mureren.

Jeg er ikke enig med dig i, at forholdet omkring opfugtning af kælderen ikke er korrekt beskrevet i Tilstandsrapporten. Her vil jeg erindre om, at huseftersynet er en vurdering af, om bygningerne er i ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder.

I forsikringsbetingelsernes punkt 5, som omhandler hvad forsikringen dækker, fremgår det da også, at der ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er tale om en kælder fra 1939, som er opført efter almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet (altså uden dræn), og som følge deraf ikke er tæt.

Det beskrives i Tilstandsrapporten, at problemet med fugt-/vandindtrængning i kælder kan løses ved at der lægges dræn, hvilket også indikerer, at det manglende dræn er årsagen til fugt-/vandindtrængningen."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 7/11 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for fugtskaderne i bagmuren samt i den indvendige skillevæg i stue. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"Det gøres som nævnt ovenfor gældende, at skaden i ydervæggen og skillevæggen i stuen ikke er omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor det pågældende forhold er dækket af ejerskifteforsikringen.

Hvis Ankenævnet for Forsikring anser det pågældende forhold for beskrevet i tilstandsrapportens punkt 2, gøres det gældende, at forholdet er forkert beskrevet og karakteriseret, idet

den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1 selvom forholdet kan medføre skade på andre bygningsdele."

Selskabet har ved skrivelse af 27/11 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ejendommen er opført i 1939, og på opførelsestidspunktet var det ikke sædvanligt at indlægge fugtspærre mellem fundament og vægge, hvorfor det ikke er usædvanligt at ejendomme fra denne periode har et forøget fugtindhold i inder- og ydervægge som følge af opstigende grundfugt. Da ejendommen ikke afviger væsentligt fra andre ejendomme fra det pågældende byggeår foreligger der ikke en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4, jf. eksempelvis ak 67.172, 60.179 og 59.015.

Det forhold at den konkrete ejendom tilsyneladende rent faktisk har fugtspærre under nogle af væggene, er ikke relevant for dækningen, jvf. ak 60.179.
Endvidere bemærker vi, at vores kunde i øvrigt måtte påregne omkostninger til udførelse af omfangsdræn, hvis han ville eliminere fugtproblemerne i kælderen, jf. oplysningerne i tilstandsrapportens punkt.

Selvom fugtopstigningen i beboelsen ikke er direkte nævnt i tilstandsrapporten ville en afhjælpning af disse gener ved etablering af omfangsdræn tillige medføre en eliminering af fugtgenerne i kælderen, hvorfor vores kunde under alle omstændigheder ikke ses at lide et tab, der kan kræves erstattet under ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
6 Hvad dækker forsikringen ikke?
- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærker nævnet, at tilstandsrapporten alene har til formål at beskrive, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at antage, at det anmeldte forhold går ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen